



# S:t Erik Markutveckling AB Årsbokslut 2023

Februari 2024

# Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av S:t Erik Markutveckling AB på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

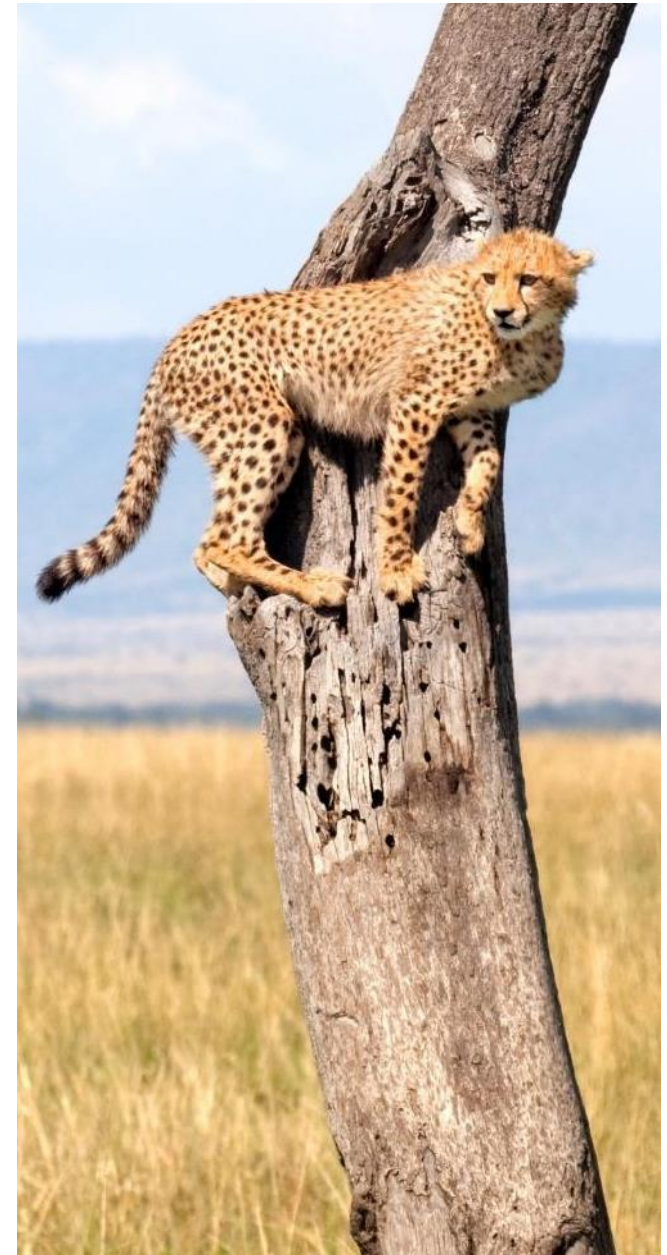
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorer samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning.

### Följande aktiviteter kvarstår:




- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningarna inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse för samtliga bolag.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet					E/T

	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
	Processen kan förbättras
	Bedöms tillfredsställande

# Agenda



# CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

# 01

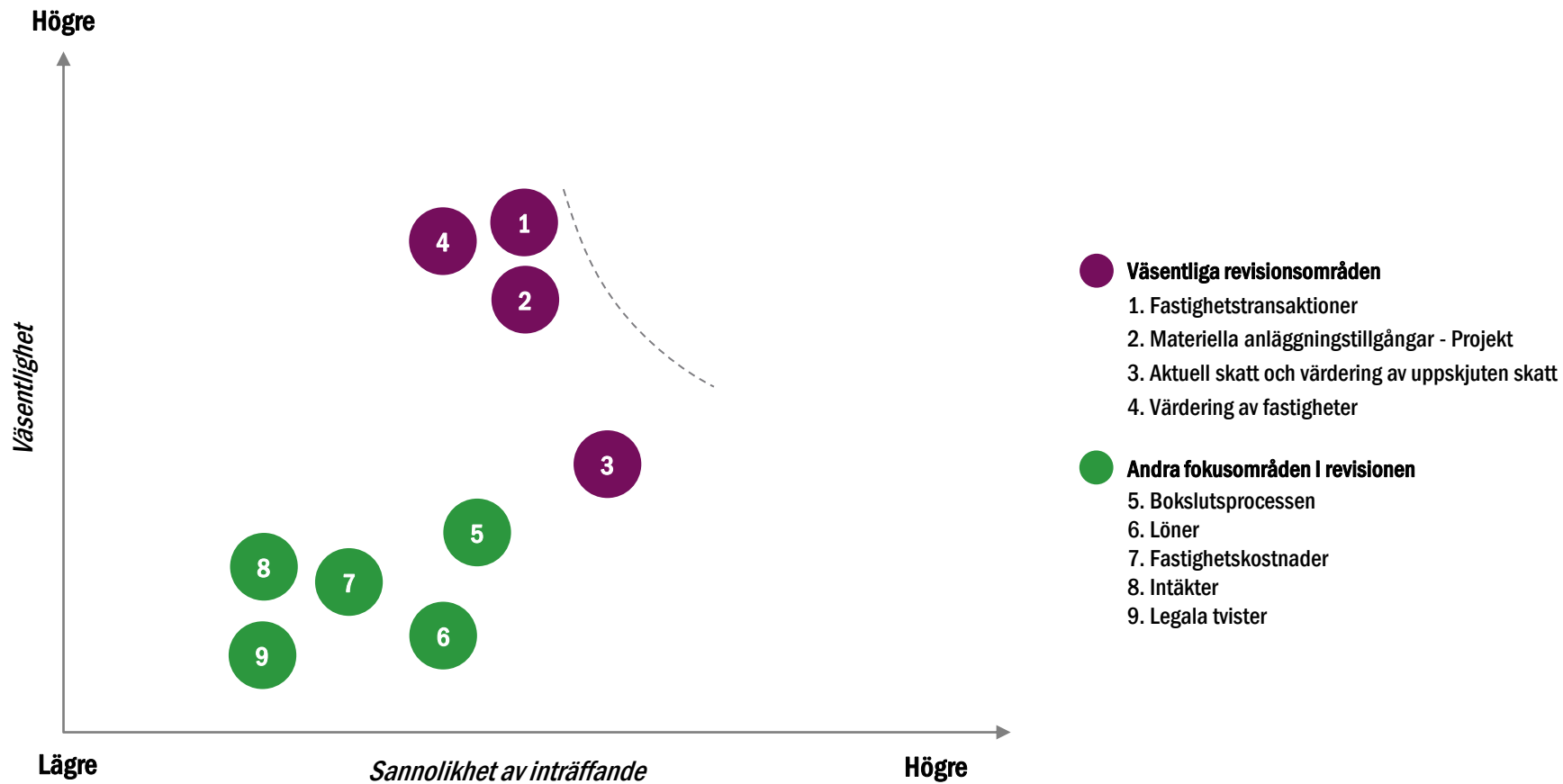
## Riskbedömning och fokusområden



## Riskbedömning och fokusområden

### Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



# 03

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



## Resultaträkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	310 562	352 124	- 41 562	-12%
Driftskostnader	-135 891	-138 275	-2 384	-2%
Reparations- & underhållskostnader	-13 042	-19 255	6 213	-32%
<b>Driftsnetto</b>	<b>161 629</b>	<b>194 595</b>	<b>-32 966</b>	<b>-17%</b>
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-57 598	-72 211	-14 613	-20%
Avskrivningar övervärden	-11 925	-19 164	7 239	-38%
Personalkostnader	-12 307	-10 610	-1 697	16%
<b>Rörelseresultat</b>	<b>91 724</b>	<b>841 400</b>	<b>-749 676</b>	<b>-89%</b>
Resultat från finansiella poster	-32 191	-16 246	-15 945	98%
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>59 533</b>	<b>825 154</b>	<b>-765 621</b>	<b>-93%</b>
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	0	729 624	-729 624	-100%
Lämnat koncernbidrag	-658 399	-93 000	-565 399	608%
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>-598 866</b>	<b>732 154</b>	<b>-1 331 020</b>	<b>-182%</b>



## Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 310,6 mkr (352,1 mkr) och har minskat med 41,6 mkr, eller -12%, jämfört med samma period föregående år. Minskningen av intäkterna på koncernnivå beror främst på försäljningen av fastigheten Palmfeldt Center, vilket innebär minskade intäkter om ca 28 mkr. I G-mästaren minskade intäkterna med ca 35 mkr, vilket beror på utflytt av hyresgäster med hänsyn till pågående ombyggnadsprojekt till idrottscentrum. Valsverket och Kylrummet har ökade intäkter med ca 19 mkr, vilket beror på nya hyresgäster i Valsverket och Banankompaniet.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -136 mkr (-138 mkr) för perioden och har minskat med ca 2 mkr, eller -2% jämfört med samma period föregående år. De minskade driftkostnaderna är främst hänförliga till försäljningen av Palmfeldt Center samt minskade kostnader i G-mästarna ovan nämnda ombyggnadsprojekt, vilket lett till att bolaget tomställt delar av fastigheten. Driftkostnaderna har ökat i bolagen förvärvade av hamnen hänförligt till index på arrendet.
Reparations- & underhållskostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -13 mkr (-19,3 mkr) och har minskat med 6,2 mkr, eller -32%, jämfört med samma period föregående år och utfall är strax under budgeterade underhållskostnader. Underhållet i G-mästaren har minskat från 9 mkr till 4 mkr hänförligt till nämnda projekt.
Av- och nedskrivningar	Avskrivningarna uppgår till -57,6 mkr (-72,2 mkr) och har minskat med -19,2 mkr, eller -21% jämfört med föregående period. Avskrivningar på övervärde ingår i de totala 57,6 mkr. Minskningen är huvudsakligen hänförlig avyttringen av Palmfeldt Center som skedde 2022.  Avskrivningar på övervärde uppgår till -12 mkr (-19 mkr) och har minskat med 7,2 mkr, eller -38% jämfört med föregående period. Minskningen förklaras av nämnda avyttring.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till -12,3 mkr (-10,6 mkr) och har ökat med ca -2,5 mkr, eller -25% jämfört med samma period föregående år. I december 2022 anställde bolaget en administrativ chef, kostnaden för chefen fanns alltså endast med en månad under 2022. Detta har lett till att effekten att helårseffekten kommer under 2023. Första oktober 2023 slutade bolagets VD och någon ny VD är inte tillsatt.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -32,2 mkr (-16,2 mkr), vilket är en ökning med 16 mkr, eller 98% jämfört med samma period föregående år.  Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,6% (0,8%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

## Balansräkning

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 976 117	2 941 575	34 542	1%
Finansiella anläggningstillgångar	9 918	8 020	1 898	24%
Omsättningstillgångar	168 402	71 289	97 113	136%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 154 437</b>	<b>3 020 884</b>	<b>133 553</b>	<b>4%</b>
Eget kapital	368 604	968 773	-600 169	-62%
Avsättningar	329 186	333 739	-4 553	-1%
Koncernkonto, internbanken	<b>1 602 372</b>	<b>1 505 839</b>	<b>96 533</b>	<b>6%</b>
Kortfristiga skulder	854 275	212 533	641 742	302%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>3 154 437</b>	<b>3 020 884</b>	<b>-895 924</b>	<b>4%</b>

## Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Byggnader och mark uppgår till mkr 2 976 (2 942 mkr) och har därmed ökat om ca 35 mkr, eller ca 1% jämfört med 2022-12-31. Förändringen är främst hänförlig till det pågående projektet i G-mästaren och nedlagda kostnader under året uppgår till 143 mkr samt att minskning med hänsyn till årets avskrivningar.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till mkr 168 (71,3 mkr), vilket är en ökning med ca 97 mkr, eller 136% jämfört med 2022-12-31. Omsättningstillgångarna är hänförligt till koncernbidraget som bolaget lämnar. Koncernbidrag kan variera mellan åren, beror på hur mycket koncernbidrag Stockholm Stad vill erhålla från S:t Erik Markutveckling samt hur mycket som S:t Erik Markutveckling lämnar/erhåller från dotterbolagen.
Avsättningar	Avsättningar uppgår totalt till 329 mkr (333,7 mkr), vilket är en minskning med 4 mkr, eller -1% jämfört med 2022-12-31. Förändringen förklaras av minskad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som minskat.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till 1 602 mkr (1 505,8 mkr) mkr, vilket är en ökning med 97 mkr, eller ca 6% jämfört med 2022-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 854 mkr (212,5 mkr), vilket är en ökning med 642 mkr, eller 302% jämfört med 2022-12-31. Majoriteten av förändringen är kopplad till det koncernbidraget som Fastighets AB Grosshandlarn kommer att lämna till Globen på grund av försäljningen av Postgården 2 och Postgården 4 under 2024.

## Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Beskrivning av vår bedömning</li></ul>
Försäljning	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolaget har inte gjort några försäljningar under året. Under 2024 kommer Postgården 2 &amp; 4-5 att frånträdas till Stockholms kommun. Avtalet signerades 2022.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Beskrivning av vår bedömning</li></ul>

## Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2023.

03

Uppföljning av tidigare  
lämnade  
rekommendationer



## Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktprocessen	▪ ET	ET	ET	Grön	ET
Inköpsprocessen	▪ ET	ET	ET	Gul	ET
Bokslutsprocessen	▪ ET	ET	ET	Röd	ET

- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

04

Nyheter





**EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory**

**About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

@2023 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](https://ey.com/se)